

Stadt Oberursel (Taunus)

Stadtplanung

Aktenzeichen: 61 26 271

BESCHLUSS-VORLAGE

Wahlzeit 2021-2026

Datum

Vorlagennummer . (ggf. Nachtragsvermerk)

10.01.2025	VL-9/2025
------------	-----------

Beratungsfolge

Termin

TO

TOP

Bemerkungen

Magistrat	20.01.2025	II	13	
Ausländerbeirat	27.01.2025			zur Information
Bau-, Umwelt- und Klimaschutzausschuss	29.01.2025			
Ortsbeirat Oberursel-Mitte	04.02.2025			
Stadtverordnetenversammlung	13.02.2025			

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 271 „Verlängerung Nassauer Straße“

1. Beschluss über den Vorentwurf des Bebauungsplanes
2. Veröffentlichung im Internet und Durchführung des Verfahrens

Beschlussvorschlag:

Der Stadtverordnetenversammlung wird vorgeschlagen, wie folgt zu beschließen:

1. Beschluss über den Vorentwurf des Bebauungsplans

Der Vorentwurf zum Bebauungsplan 271 „Verlängerung Nassauer Straße“ in der Fassung vom Januar 2025 einschließlich Planfassung und Begründung mit Anlagen wird beschlossen.

2. Durchführung des Verfahrens

Der Magistrat wird beauftragt, dass nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs (BauGB) erforderliche Planverfahren als Regelverfahren nach § 2 BauGB durchzuführen.

Die Veröffentlichung im Internet und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wird auf der Grundlage der beigefügten Anlagen (Bebauungsplanvorentwurf mit Begründung, Verkehrsuntersuchung und strategische Umweltprüfung) sowie der Artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse und der Schalltechnischen Untersuchung, die hier nicht beigefügt sind, durchgeführt.

Der Ausländerbeirat ist zu informieren.

Der Ortsbeirat Oberursel-Mitte ist zu beteiligen.

Sachbericht:

Plangebiet / Planungsanlass

Der Bebauungsplan Nr. 271 „Verlängerung Nassauer Straße“ soll den zu schaffenden Anschluss der Nassauer Straße an die Weingärtenumgehung planungsrechtlich sichern. Der Anschluss an die

Weingärtenumgehung dient vorrangig dem motorisierten Individualverkehr (MIV). Fuß- und Radwegverbindungen werden unabhängig, also nicht straßenbegleitend geführt. Der Streckenzug Nassauer Straße zwischen Adenauer Straße und Feldbergstraße soll für alle Verkehrsarten planerisch überarbeitet und der neuen Situation angepasst werden.

Der Bebauungsplan Nr. 271 „Verlängerung Nassauer Straße“ umfasst eine Fläche von ca. 2,4 Hektar.

Bestehendes Planungsrecht

Der Regionale Flächennutzungsplan 2010 des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain (RegFNP) stellt die geplante Verlängerung der Nassauer Straße als „Straßenverkehrsfläche in Planung“ dar, bzw. die bestehende Nassauer Straße und die Weingärtenumgehung als „Straßenverkehrsfläche Bestand“. Die Böschungsbereiche sind als Grünflächen dargestellt. Im nordwestlichen Bereich ist die übergeordnete Radverbindung mit Anbindung an die Nassauer Straße dargestellt. Im Südosten ist die Trasse „Radschnellverbindung in Planung“ dargestellt.

Das Plangebiet liegt zum Teil im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 164 A vom 19.06.1993 und 164 B vom 13.09.1997 mit der Festsetzung „Verkehrsfläche“ zum Teil in Tunnellage (s. Anlage 3). Der Bebauungsplan Nr. 271 ersetzt nach in Kraft treten innerhalb seines Geltungsbereichs die o.g. Bebauungspläne mit allen Festsetzungen.

Planungsziele

Ziel des Verfahrens ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Verlängerung der Nassauer Straße und damit die Anbindung an die Weingärtenumgehung zu schaffen. Die Fuß- und Radwegverbindung wird unabhängig, also nicht straßenbegleitend geführt.

Planungsinhalte

Die Planungsinhalte bestehen insbesondere aus Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Grünflächen und Bahnanlagen.

Der Vorentwurf gibt die Nutzung der geplanten Flächen wieder. Die dadurch ausgelösten Maßnahmen und Flächen für den Ausgleich sowie Maßnahmen zum Schallschutz, zur Wasserhaltung etc. sind in diesem Vorentwurf noch nicht berücksichtigt, da die Fachgutachten noch nicht vorliegen.

Nach dem Vorliegen der Ergebnisse der laufenden Verkehrsplanungen und Lärmuntersuchungen werden entsprechende Festsetzungen konkretisiert und im Bebauungsplan Entwurf festgesetzt. Es ist zu erwarten, dass für die geplanten versiegelten Flächen im Bereich der jetzt unbebauten und unbeplanten Grünflächen sowie für die Veränderung der Böschungen Ausgleichsmaßnahmen ggfs. außerhalb des Geltungsbereichs festgesetzt werden und planungsrechtlich gesichert werden müssen. Das Gebiet liegt zum Teil im festgestellten Überschwemmungsgebiet, d.h. ggfs. sind Ersatzretentionsräume außerhalb des Plangebietes zu schaffen und planungsrechtlich zu sichern.

Durchführung des Verfahrens

Der Bebauungsplan Nr. 271 „Verlängerung Nassauer Straße“ wird im Regelverfahren nach § 2 BauGB durchgeführt.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.12.2024 von der Stadtverordnetenversammlung gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.01.2025 bekannt gemacht.

Hier wird der Vorentwurf zum Bebauungsplan zum Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB vorgelegt.

Eine Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse und ein Schallgutachten werden bei der frühzeitigen Beteiligung und zur Beteiligung der Behörden vorliegen. Diese Dokumente sind der Beschlussvorlage nicht beigelegt, da diese zum Beginn des Geschäftsgangs noch nicht vorliegen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wird für März 2025 angestrebt, die Offenlage des Entwurfs des Bebauungsplanes ist für Herbst 2025 geplant und der Satzungsbeschluss wird für Anfang des Jahres 2026 angestrebt.

Aus den oben genannten Gründen wird empfohlen, wie vorgeschlagen zu beschließen.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Mittel für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens sind im entsprechenden Produktsachkonto im Ergebnishaushalt 2025 vorhanden.

Auswirkungen auf die Familienfreundlichkeit:

Die Familienfreundlichkeit wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens betrachtet.

Umweltrelevante Auswirkungen:

Die umweltrelevanten Auswirkungen werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens betrachtet.

Daniel Bauer
Geschäftsbereichsleiter

Anlagen:

- Anlage 1: Begründung Bebauungsplan Vorentwurf Nr. 271
- Anlage 2: Bebauungsplan Vorentwurf Nr. 271
- Anlage 3: Verkehrsuntersuchung mit Datum vom 26.05.2023
- Anlage 4: vorbereitende Umweltprüfung/Konfliktanalyse

Antje Runge
Bürgermeisterin